

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久穂(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	7,410,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	1.1倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	南佐久郡佐久穂町大字高野町字三本木1700番26				地積(㎡)	405	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域	南東4.7m町道	水道、下水	羽黒下1.8km	(都)(70,200) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西100m、南150m、北80m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約25.0m、規模400㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位	北町道	交通施設	羽黒下駅南西方1.8km					
	地域要因の将来予測	群内北部に位置する佐久穂町は佐久平に比較的近く、中部横断自動車道のICもあるため地価の下落率は比較的小さい。当該地域は高台の区画整然とした住宅地域で、町の中では利便性が良く潜在的な需要が認められる。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は佐久穂町、小海町、佐久市南部を含む住宅地域で、需要者は圏内の居住者、佐久市内等への通勤者である。南佐久群内北部に位置する佐久穂町は佐久平に比較的近く、中部横断自動車道のICもあるため地価の下落率は比較的小さい。当該地域は高台の区画整然とした住宅地域で、町の中では利便性が良く潜在的な需要が認められる。なお、需要の中心となる価格帯は土地で500～600万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	開発されてから長期間経過した当町郊外の住宅団地で、周囲にアパート等は少ないことから、市場参加者が意思決定にあたり収益性を考慮するとは考え難く、自己使用目的の要因により価格が決定されるものと判断し、収益還元法は非適用とした。佐久穂町他、佐久市南部の類似地域における実際の取引事例を基に試算し、市場の実態を反映した説得力を有する価格である比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号		[ ]	100	100	[ ]						
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		18,400 円/㎡		価格変動状況の要因	[ 一般的 ] 南佐久郡内のいずれの町村でも人口減少、高齢化が進んでおり、郡内で高齢化率が2番目に高い南相木村とはほぼ同水準で推移している。		
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地		標準地		標準地番号			[ 地域 ] 当該地域は高台の区画整然とした住宅地域であり、町の中では利便性が良く潜在的な需要が認められる。		
	標準地番号		標準地		標準地番号		公示価格			[ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。		
	公示価格		円/㎡		変動率		年間 -0.5 % 半年間 %					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社西入不動産鑑定事務所. Includes 佐久穂(県)-2, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 西入 将光.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年7月11日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年の標準価格の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定(株)
佐久穂(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	南佐久郡佐久穂町大字高野町字屋敷田511番1				地積(㎡)	870	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70, 200)  (その他) (80, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 135 m、南 190 m、北 80 m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約 29 m、奥行約 30.0 m、規模 870 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			地域的特性	特記事項	役場に近接する国道沿線商業地域。					
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地	特記事項	街路	1 m 国道	交通施設	海瀬駅 北西方800m	法令(都) (70, 200) 規制					
	地域要因の将来予測	町中心部の国道沿線商業地域であるが、一部の郊外店舗や佐久市の大型商業施設等へ顧客が流れ、停滞感を伴って推移している。地価は弱含みながら周辺住宅地との関係で緩やかな調整が予測される。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0					
	収益還元法	収益価格	10,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は佐久穂町全域に及び、佐久市、小海町の幹線沿線を含む。南北に延びる国道18号線沿線が需要の中心で、需要者は小売販売業、飲食業、流通業、沿道サービス業等を行う地元の事業者を主とする。付近の国道沿線は佐久市各所に展開する大型店等との競合で停滞色が濃い。景気回復傾向から流通業施設用地等の新規需要も見られるようになってきているが、有効需要層は薄い。地価は弱含みながら周辺住宅地価との関連で次第に底堅くなってきている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が中心をなし、総じて賃貸市場の成熟程度は低い。収益価格は想定される標準的な総収益、総費用を計上して試算したものであるが、地域柄地縁の嗜好性も根強く、賃料からの収益性では地価を計り切れない面がある。よって、より実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、前年価格との均衡、単価と総額との関連性に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	23,100 円/㎡	[ 要因 ]	町の人口は年間約1%減少。生産年齢人口は微減を続ける一方、老年人口は増加傾向から横ばいへ。土地取引件数横ばい、面積増加傾向。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格			円/㎡	[ 地域 ]	特に地域要因の変動はない。		
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	[ 個別 ]	個別的要因はない。					